

УДК 332.2:332.6:332.7

Т.В. Анопрієнко

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, м. Харків

СЬОГОДЕННЯ ЗАКОНОТВОРЧИХ ПРОЦЕСІВ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Проаналізовані питання проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, розглянутий проект Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який подано для обговорення центральним органом по земельним ресурсам України, наведені спірні питання проекту, подано пропозиції щодо усунення розбіжностей та неточностей даних.

Ключові слова: земельна ділянка сільськогосподарського призначення, нормативна грошова оцінка, сільськогосподарські угіддя.

Постановка проблеми

На сьогоднішній день в Україні гостро постало питання зняття мораторію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, становлення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення, з метою інтенсивного розвитку галузі сільського господарства, виведення її на принципово новий, конкурентоспроможний, світовий ринок, як повноцінного його учасника.

Питання вдосконалення існуючої Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка була затверджена постановою Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [1] постало давно, що пов'язано зі стрімким розвитком земельних відносин у країні, використаними методичними підходами та вихідними даними, які були закладені для оцінки, і які, нажаль, не відповідають сьогоденню. Тому сьогодні центральний орган по земельним ресурсам України - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру підготувала Проект Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [2], який у своїй основі закладає нові підходи та у цілому задовольняє вимогам, які зазначені у Законі України «Про оцінку земель» [3].

Залежно від мети, призначення та сфери застосування, діючим законодавством передбачені випадки проведення різних видів оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок (рис. 1).

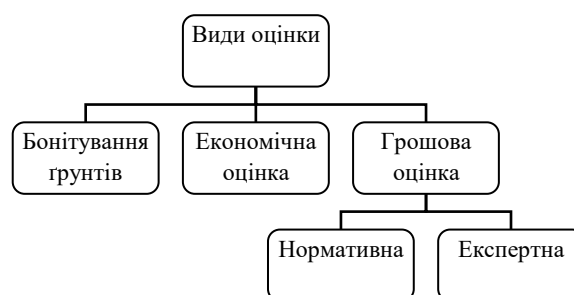


Рис. 1. Види оцінок землі

Аналіз сучасного стану проведення кадастрової оцінки земельних ділянок доводить доцільність та актуальність землеоціночних робіт [4, 5]. Для сфери оподаткування вагоме місце займає саме нормативна грошова оцінка земель. Податковим кодексом України [6] що об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та земельні частки (паї), які перебувають у власності. База оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанням нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення присвячені праці відомих вітчизняних фахівців, Ю. Дегтяренко, М. Лихогруда, Ю. Манцевича, Ю. Палехи [7], А. Мартини [8, 9], Л. Сухомлін [10-12], О. Нів'євського, С. Кандула [13] та інших, застосуванню інформаційних технологій та нових методів і підходів до оцінки та процесів оціночної діяльності Ю. Кравченка [14, 15], С. Войтенка [15], та ін. Розглядаючи оціночні процеси з різних сторін, застосовуючи світовий досвід фахівці намагаються створити і запровадити сучасні моделі оцінки.

Формулювання мети статті. У даній статті проаналізовано Проект Методики нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, який подано для обговорення центральний орган по земельним ресурсам України, виявлені спірні питання проекту, для надання пропозиції щодо усунення розбіжностей та неточностей даних.

Виклад основного матеріалу

Відповідно до п. 2 Проекту Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [2] «Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, у тому числі, що знаходяться під господарськими будівлями і дворами є матеріали Державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, документація із землеустрою)».

На сьогоднішній день нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проведена за схемою: Україна → Автономна Республіка Крим, область → кадастровий, адміністративний район → сільськогосподарське підприємство → земельна ділянка. Враховуючи, що межі природно-сільськогосподарських районів встановлені в адміністративних межах областей, то згідно проекту Методики [2] передбачається наступна схема: Україна → Автономна Республіка Крим, область → природно-сільськогосподарський район → земельна ділянка. Тобто дані які покладені в основу це дані 1995 року по Україні, АРК і областям.

Статтею 15 Закону України «Про оцінку земель» [3] передбачено, що підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

У статті 5 Закону [3] зазначено, що «дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь ... Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок...».

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 років [3, ст. 16], а економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 5-7 років [3, ст. 17].

На сьогоднішній день роботи з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель були проведені ще до 1996 року, тому, навіть змінивши методологію нормативної грошової оцінки земель

сільськогосподарського призначення, але залишивши застарілу інформаційну базу, не можна констатувати факт отримання достовірного результату.

У п. 4 Проекту Методики зазначено «Обласним державним адміністраціям, Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру протягом 2016 року здійснити організацію виконання в межах адміністративно-територіальних одиниць робіт з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів на основі зазначеної Методики».

Згідно статті 28 Закону України «Про землеустрій» [16] передбачено, що максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.

У п. 5 Проекту Методики зазначено «Міністерству фінансів профінансувати у 2016 році витрати, пов'язані з нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, за рахунок коштів Державного бюджету України».

Але для проведення актуальної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та на виконання статей 5, 15 та 16 потрібно спочатку провести роботи з бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, що вимагає по-перше великих коштів, по-друге часу. Так, для проведення робіт з нормативної грошової оцінки земель, бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, потрібно прийняти рішення про їх проведення, визначити виконавців робіт, укласти відповідні договори, провести, почергово, роботи за трьома видами оцінки (бонітування ґрунтів, потім економічної оцінки земель і лише на їх основі нормативної грошової оцінки земель). При цьому, матеріали бонітування ґрунтів можуть бути застосовані для проведення економічної оцінки земель лише після отримання позитивного висновку державної експертизи та їх затвердженні. Так само матеріали економічної оцінки земель підлягають державній експертизі та після їх затвердження можуть бути застосовані для проведення нормативної грошової оцінки земель, розроблені матеріали якої також підлягають державній експертизі та затвердженню, і лише після цього можуть бути використані за призначенням.

Отже, час на проведення оціночних робіт, згідно норм діючого законодавства у середньому може складати:

1. Прийняття рішення про проведення оцінки – протягом одного місяця.

2. Вибір розробника робіт з оцінки – протягом одного – двох місяців.

3. Укладання договору – протягом тижня.
4. Проведення робіт з оцінки – протягом шести місяців.
5. Проведення державної експертизи технічної документації – 20 робочих днів.
6. Затвердження технічної документації – протягом одного місяця.

Тому, при проведенні дійсно актуальної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за новою Методикою потрібно по-перше передбачити повне та своєчасне фінансування робіт з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель і нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та встановити реальні строки на проведення цих робіт – не менше двох – трьох календарних років, з моменту затвердження відповідного Порядку.

Проведемо аналіз даних Додатку до Методики, наприклад, по Харківській області. Для зручності дані зведемо у таблицю 1.

Таблиця 1. Дані оцінки за проектом та діючою методикою 1995 р. (рілля та перелогі)

Природно-сільськогосподарський район	Середній бал бонітету	НГО ПСР за діючою методикою у цінах 1995 р., грн/га	НГО ПСР за діючою методикою у цінах 2016 р., грн/га	НГО ПСР за Проектом методики, грн/га
Валківський (1)	51	4 117,9	34 680,95	31 923,25
Харківський (2)	51	3 763	31 691,99	31 923,25
Великобурлуцький (3)	51	3 628,9	30 562,60	31 923,25
Зачепилівсько-Близнюківський (4)	53	3 269,4	27 534,89	14 396,76
Балаклійський (5)	52	3 953	33 292,17	32 549,20
Куп'янський (6)	48	3 128	26 344,02	30 045,42

Отже, виникають питання стосовно даних Додатку до Методики. Так, наприклад, нормативна грошова оцінка (НГО) земель сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів (ПСР) Харківської області по Валківському (1) природно-сільськогосподарському району становить 31 923,25 грн/га, по Харківському (2) – 31 923,25 грн/га, Великобурлуцькому (3) – 31 923,25 грн/га, Зачепилівсько-Близнюківському (4) – 14 396,76 грн/га, Балаклійському (5) – 32 549,20 грн/га, Куп'янському (6) – 30 045,42 грн/га. А за матеріалами 1995 року великої

різниці між Зачепилівсько-Близнюківським (4) та п'ятьма іншими природно-сільськогосподарськими районами не спостерігається. Також, на сьогоднішній день згідно даних довідника Держгеокадастру «Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2016» (від 21.01.2016) середня нормативна грошова оцінка ріллі та перелогів по Харківській області становить 32 506,62 грн/га, тобто більше ніж будь-яка по природно-сільськогосподарському району області із зазначених у Проекті Методики.

Подібна закономірність відмічається і в інших сільськогосподарських угіддях області.

Розглядаючи п. 4 пояснювальної записки до проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» можна відмітити, що «реалізація проекту постанови не потребує додаткових видатків з Державного бюджету України», що суперечить п. 5 проекту постанови до якої складена пояснювальна записка.

Висновки

Аналізуючи вищенаведене можна стверджувати, що:

1. Актуальним є питання внесення змін до існуючої Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Але потрібно перевірити дані внесені до Додатку проекту Методики.

2. У п. 4 Проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» слово-сполучення «протягом 2016 року» замінити на «протягом 2016 – 2018 років».

3. п. 5 Проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» викласти в наступній редакції:

«Міністерству фінансів профінансувати у 2016 – 2018 роках витрати, пов'язані з бонітуванням ґрунтів, економічною та нормативною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, за рахунок коштів Державного бюджету України.

4. Внести зміни до п.4 пояснювальної записки до Проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» щодо питання витрат на реалізацію проекту постанови.

Література

1. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>. – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
2. Проект Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/05/2016.05.12-Projekt-Metodiki-CG.pdf> – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
3. Закон України «Про оцінку земель». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
4. Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок / Є. І. Кучеренко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації – 2016. – №1 (138). – С. 94-99.
5. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – 2014. – 191 с.
6. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
7. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навч. посібн. / Десятеренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. – Київ : Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
8. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Землепорядний вісник. – № 6. – 2011. – С. 32-37.
9. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya> – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
10. Сухомлін Л. В. Оцінка нерухомості та орендна плата в сучасних умовах // Економіка, менеджмент, освіта в системі реформування агропромислового комплексу: Мат.-ли Всеукр. конф. молодих вчених-аграрників. – Харків, 2000. – С. 112-114.
11. Сухомлін Л. В. Значение кадастровой оценки природных условий для эффективного использования земельных ресурсов различными группами землепользователей // Вісник ХДАУ. – 1998. – №4. – С. 94-102.
12. Сухомлін Л. В. Концептуальні питання грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах становлення ринку земель. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/-Chem_Biol/Vkhnau_ekon/2011_12/pdf/22.pdf. – 19.08.2016 р. – Загол. з екрану.
13. Нів'євський О., Кандуль С. Скільки коштує українська земля? Очікувана вартість земель с/г призначення після зняття мораторію. – [консультативна робота AgPP No.32, – Німецько-Український Аграрний Діалог, Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. – Київ. – 2011. – 23 с.
14. Кравченко Ю. В. Аналіз стану інформаційних ресурсів оціночної діяльності / Ю. В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – Київ : КНУБА, 2008. – Вип. 30. – С. 155 – 160.
15. Войтенко С. П. Моніторинг земельного ринку / С. П. Войтенко, Ю. В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – Київ : КНУБА, 2010. – Вип. 36. – С. 59 – 62.
16. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – ст. 282.

References

1. Pro Metodiku normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo priznachennia ta naselenih punktiv: postanova Kabinetu Ministrov Ukraini vid 23 Marta 1995 r. № 213. [About the Methodology of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose and human settlements: a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from March 23, 1995 № 213]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF> [in Ukraine].
2. Projekt Metodiki normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo priznachennia [The project Methodology of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose] (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2016/05/2016.05.12-Projekt-Metodiki-CG.pdf> [in Ukraine].
3. Zakon Ukraine «Pro ocinku zemel» [The law of Ukraine «On valuation of lands»] (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukraine].
4. Anoprienko, T. V., (2016). Analysis of the current state cadastral valuation of land plots / T. V. Anoprienko, E. I. Kucherenko // System of information processing, 1 (138), 94-99.
5. Mamonov, K. A., Glushenkova, I. S., & Anoprienko, T. V., (2014). The methodology of real estate valuation. (Vols. 1-5). Kharkiv, Ukraine : KHNMG, vol. 1 Assessment of agricultural land.
6. Podatkoviy kodeks Ukraini [Tax code of Ukraine]. (2016, August 19). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian].
7. Degtyarenko, Yu. F., Lihogrud, M. G., Mancevich, Yu. M., & Paleha, Yu. M. (2007). Methodological basis for monetary evaluation of land in Ukraine. Kiev, Ukraine : Profi, 624.
8. Martin A. (2011). Updating indicators normative monetary evaluation of agricultural land. The land management Bulletin. Kyiv, Ukraine : 6, 32-37.
9. Martin, A. (2013). Onovlnnia metodichnih zasad normativnoi groshovoi ocinki zemel silskogospodarskogo priznachennia [Update the methodological foundations of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose]. Zemelna spilka Ukraini – Land Union of Ukraine. Retrieved from <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
10. Suhomlin, L. V. (2000). Ocinka neruhomosti ta orendna plata v suchasni umovah [Valuation of real estate and rents in modern conditions]. Proceedings from EMOSRAK'2000 : Vseukrainska konferentsiia molodih vchenih – agrarnikov «Ekonomika, menedgment, osvita v sistemi reformuvannya agropromislovogo kompleksu» – The all-Ukrainian conference of young scientists-agrarians « Economics,

management, education in the system of reforming of agro-industrial complex». (pp. 112-114). Kharkiv [in Ukrainian].

11. Suhomlin, L. V. (1998). The value of the cadastral assessment of natural conditions for the efficient use of land resources for different groups of land users. *Herald KHDAU*. Kharkiv, Ukraine : 4, 94-102.

12. Suhomlin, L. V. (2011). *Konceptualni pitannia groshovoi ocinki silskogospodarskikh ugid v umovah stanovlennia rinku zemel* [Conceptual questions of the agricultural land monetary estimation in the conditions of the market formation]. *Visnik KHNAU – Herald KHNAU*, 12. Retrieved from http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Chem_Biol/-Vkhnauekon/2011_12/pdf/22.pdf [in Ukraine].

13. Nivievsky, O., & Kandul, S. (2011). How much does Ukrainian land? The expected cost of land with/x destination after the lifting of the moratorium. [Advisory work AgPP No. 321]. Kyiv, Ukraine : German-Ukrainian Agrarian Dialogue, Institute for economic research and policy consulting, 23.

14. Kravchenko, Yu. V. (2008). Analysis of the state information resources evaluation activities. *Urban planning*

and territorial planowany. Kyiv, Ukraine : KNUBA: 30, 155-160.

15. Voitenko, S. P. (2010). Monitoring of the land market / S. P. Voitenko, Yu. V. Kravchenko // *Urban planning and territorial planowany*. Kyiv, Ukraine : KNUBA: 36, 59-62.

16. *Zakon Ukraine «Pro zemleusttriy»* [The law of Ukraine «On land management»]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*. Kyiv: *Parlam. vyd-vo* [in Ukrainian].

Рецензент: д-р техн. наук, проф. К. О. Метешкін, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків.

Автор: АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків.
E-mail – ATatyana07@yandex.ua

НАСТОЯЩЕЕ ЗАКОНОТВОРЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПО НОРМАТИВНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Т.В. Аноприенко

Харьковский национальный университет городского хозяйства им. О.М. Бекетова, Харьков

Проанализированы вопросы проведения нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Украине, рассмотрен проект Методики нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, который передан для обсуждения центральным органом по земельным ресурсам Украины, приведенные спорные вопросы проекта, даны предложения по устранению расхождений и неточности данных.

Ключевые слова: земельный участок сельскохозяйственного назначения, нормативная денежная оценка, сельскохозяйственные угодья.

THE PRESENT LEGISLATIVE PROCESSES FOR NORMATIVE MONETARY EVALUATION OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE

T.V. Anoprienko

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

Today in Ukraine there was a question of lifting the moratorium on land plots of agricultural purpose, development of a transparent market of agricultural land for intensive development of agriculture and a fundamentally new, competitive, global market as a full participant. In this connection it has become urgent to improve the existing Methodology of normative monetary evaluation of agricultural land, which operated from 1995. This article analyzes the issues of the regulatory monetary valuation of agricultural land in Ukraine, discussed the draft Methodology of normative monetary evaluation of agricultural land, which is submitted for discussion to the Central authority for land resources of Ukraine at the beginning of 2016. Given the controversial issues that require detail and refinement, which is shown by the example data in the Kharkov region. So, given the current legislation and the real requirements for completion of the relevant works, to update the original estimates, it is necessary to change the term appraisal work in 2016 for 2016 – 2018, and the Ministry of Finance is timely to Fund them in full.

Keywords: land plot of agricultural purpose, normative monetary evaluation, agricultural land.